

令和元年8月31日

# 三島市南口西街区の土地売却に 関する今までの取り組み概要

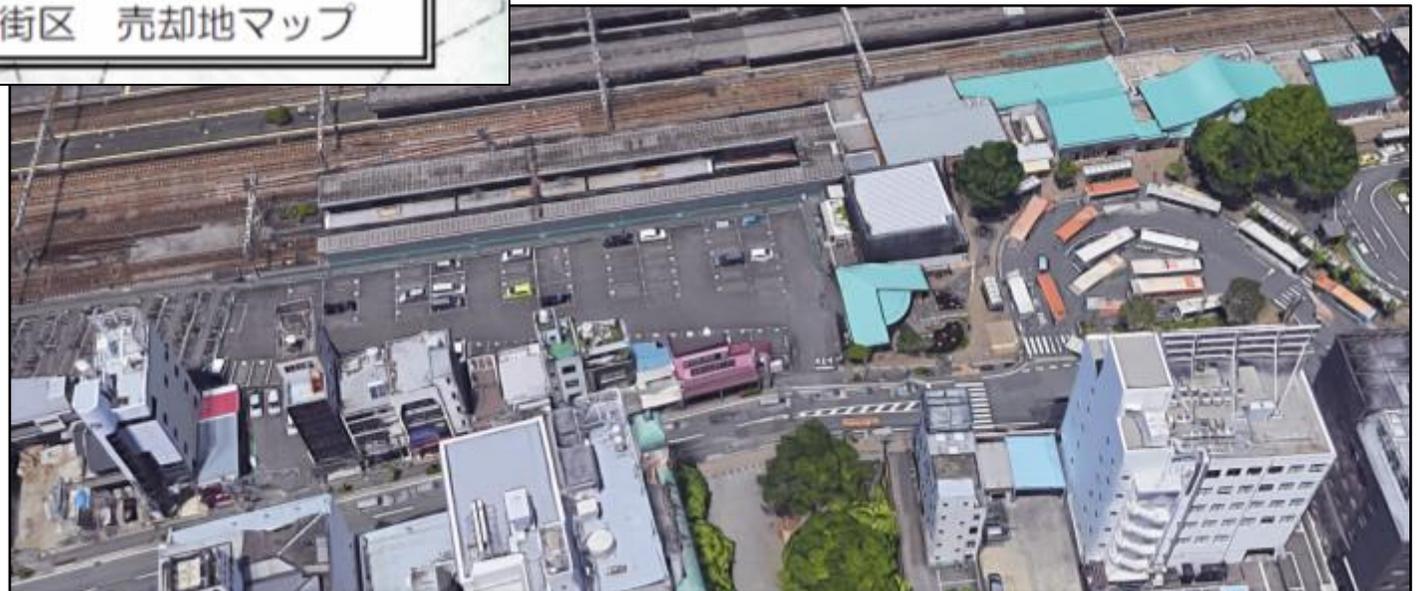
三島駅南口の整備を考える市民の会  
代表 渡辺豊博

# 三島駅南口西街区の位置



## 今回の売却面積

- ①三島市土地開発公社持ち分 3,141.77㎡  
(登記上は3,141㎡)
- ②三島市持ち分262.25㎡



# 西街区再開発事業に関わる疑念

1)土地売却価格は適正だったのか？

2)土地売却価格決定の準拠となる不動産鑑定は客観的に行われたのか？

3)三島市土地開発公社から東急電鉄(株)への土地売却は市議会の同意を得たものだったのか？

4)三島市や三島市土地開発公社の、東急電鉄(株)への便宜供与はなかったのか？

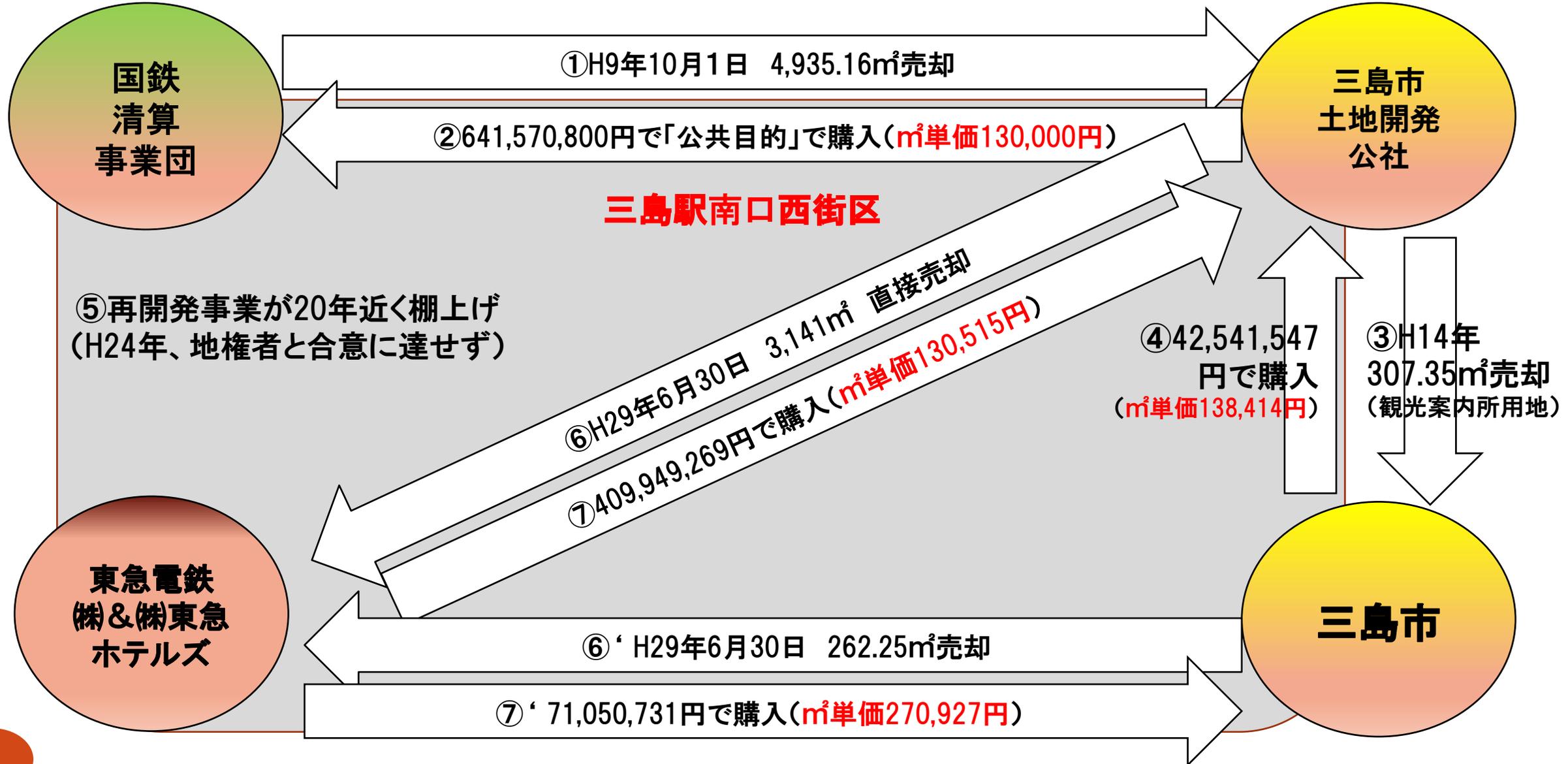
5)「広域観光交流拠点の創出」に土地利用の目的が変更された合理的な理由があるのか？

6)地場産業の振興やにぎわいの創出、雇用の確保等、三島市への具体的な波及効果についての根拠はあるのか？

## 西街区再開発事業に関わる土地取引の経緯

- 平成24年3月 UR都市機構との共同事業など頓挫(地権者の賛同が得られず)を受け、三島駅周辺グランドデザイン策定。民間企業による観光交流拠点開発へと方針を転換。
- 平成28年5月25日 公社理事会で、「三島市の依頼に基づき三島駅南口西街区に所有する用地を民間企業への公募等により売却する」ことが決定。同月27日、三島市長これを追認。公社と市の連名で公募要項を作成する旨指示。
- 同年6月9日 公募要項の初案。売却価格として、土地490,825,000円、建物(観光案内所、公衆トイレ)残存価格41,584,000円を提示。
- 同年6月28日 公募要項修正案。売却価格として、土地486,093,000円、建物(観光案内所)残存価格6,000,000円に下落。公衆トイレ残存価格については言及なし。
- 同年7月25日 公募要項最終案。売却価格は土地465,883,770円、地質調査費用8,262,000円。建物の言及なし。
- 同年8月25日 公募要項公表。続く9月5日開催の事業者説明会には23社が出席。
- 同年11月30日 業者選定の審査会開催。出席したのは東急1社のみで、そのまま同社が最優秀提案事業者として合格。
- 平成29年1月31日 東急＝三島市/公社間で「三島駅南口広域観光交流拠点整備事業用地に関する売買仮契約」締結。
- 平成29年6月30日 当該地の都市計画の変更決定。容積率200%⇒400%に。同日上記売買契約が正式に締結。諸条件・特約は以下の通り。
- ・使用用途は「ホテルを主要用途とする建物の用地」
  - ・ホテルの営業開始は「平成32年7月1日まで」(※オリンピック開催前まで、を想定)
  - ・東急側は「売買契約成立日から10年間、三島市/公社の承認を得ずして売買、贈与、交換等による所有権の移転や、地上権、使用賃借による権利の設定の禁止」
  - ・同期間、市/公社は「東急が上記の用途や権利の設定に違反した場合、物件を買戻しできる」とする特約が付帯され、買戻しが発生した場合、東急の市/公社に対する144,300,000円の違約金支払い義務が設定された。

# 西街区再開発事業に関わる土地取引の概要



## ①三島市土地公社の入札希望事業者に対する土地売却価格

所在	概要	面積(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 単価	売却(請求)価格
一番町2602-10	土地売却価格	3,141	130,515円	409,949,269円

これを平成28年3月31日付簿価、および当方による収益還元法に基づく鑑定結果と比較して売却損について比較すると、

	面積(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 単価	簿価等	上記売却価格との差
H28/3/31簿価	3,141.77	154,340円	484,900,782円	▲74,951,513円
当方鑑定結果	3,141	244,000円	766,404,000円	▲356,454,731円

簿価から7千5百万円以上、期待収益を考慮に入れた地価からは実に3億6千万円以上安い価格で売却している。

### 【参考】 地方自治法第237条第2項

普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない

## ②三島市が市民税を使って実施した、売却地の更地化のための付帯事業

西街区の当該土地は更地渡しにて東急電鉄(株)へ売却されたが、その際に以下の付帯事業費用として、平成29年度予算が組み入れ、または支出されている。

事業内容	実施時期	予算額
三島駅南口自転車等駐輪場改修事業	H29年7月	50百万円
三島駅南口公衆トイレ整備(撤去および新設)事業	H29年6月	25百万円
観光案内所解体工事	H29年6月	13.8百万円

これら費用は、本来ならば土地の買主たる東急側の負担となる。その肩代わりを三島市が行っているということになれば、これは民間企業への便宜供与となる。

## 【参考】本件土地の各鑑定結果と近隣基準地公示価格

